



INTEA.

Q1 2025

INTEA FASTIGHETER AB (PUBL)

Delårsrapport januari – mars 2025

Januari – mars 2025

- Hyresintäkterna ökade med 21,6 procent (13,2) och uppgick till 356 mkr (293), varav 48 mkr (0) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,5 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 57,4 procent och uppgick till 198 mkr (126).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 146 mkr (10), varav 50 mkr (31) hänförliga till projektfastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 310 mkr (209).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 1,54 kr²⁾ (1,20) och per D-aktie till 0,50 kr²⁾ (0,50).
- Totalt genomfördes under perioden investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter till ett belopp om 257 mkr (332).
- Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 24,1 mdkr (21,7).

Väsentliga händelser under kvartalet

- I januari tecknade Intea ett nytt sexårigt hyresavtal med Polismyndigheten i Linköping. Förhyrningen avser drygt 4 200 kvm LOA och årshyran beräknas uppgå till cirka 9,2 mkr, vilket innebär en hyresökning med cirka 3,4 mkr jämfört med nuvarande årshyra för befintlig lokalförhyrning. Tillträdet förväntas ske kring årsskiftet 2025/26.
- I februari kom Intea och Kriminalvården överens om ett hyresavtal avseende en utökning av Anstalten Kristianstad med cirka 10 000 kvm LOA samt en option om ytterligare 3 200 kvm LOA. Hyrestiden är 25 år med ett beräknat årligt hyresvärde om 39 mkr. Projektet beräknas färdigställas under andra kvartalet 2026.
- I februari tilldelades Intea ett häktesprojekt i Gävle om knappt 22 000 kvm LOA. Projektet omfattar 110 häktesrum, kontor samt lokaler för nationella transportenheten. Hyresavtalet kommer att löpa med en hyrestid om 25 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till cirka 96 mkr. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 450 mkr. Projektet beräknas färdigställas under 2030.

NYCKELTAL I URVAL

	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Apr 2024- mar 2025	Helår 2024
Hyresintäkter, mkr	356	293	1 264	1 201
Förvaltningsresultat, mkr	198	126	608	536
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	1,00	0,65	3,18	2,77
Tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie, % ¹⁾	53,0	-8,9	24,2	5,5
Periodens/årets resultat, mkr	310	209	692	591
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare, mkr	305	208	678	581
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie, kr ²⁾	1,54	1,20	3,61	3,07
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie, kr	47,47	46,37	47,47	45,88
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie, % ³⁾	3,5	1,3	4,3	2,2
Fastighetsvärde, mdkr	24,1	21,7	24,1	23,6
Belåningsgrad, %	49,8	57,9	49,8	50,5
Justerad skuldkvot, ggr	9,6	10,6	9,6	10,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,4	2,7	2,4

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 26–27 och 30–31. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver balansräkning och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. Avrundade siffror i finansiella rapporter, tabeller och diagram kan medföra att totalbeloppet inte summerar.

1) Tillväxten i förvaltningsresultat jämförs mot motsvarande period föregående år.

2) Inga utspädningsinstrument förekommer.

3) Inklusive återlagd utdelning under perioden. Fr.o.m. kvartal 4 2024 redovisas tillväxten i långsiktigt substansvärde jämfört mot utgången av föregående år. Tidigare redovisades tillväxten i långsiktigt substansvärde jämfört mot utgången av föregående kvartal.

HYRESINTÄKTER,
MKR

356
(293)

ÖVERSKOTTSGRAD,
%

82,6
(80,7)

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

24,1
(21,7)

TILLVÄXT SUBSTANSVÄRDE
PER A- OCH B-AKTIE, %

3,5
(2,2)

Delårsrapport Q1

Januari – mars 2025

Detta är Intea
Vd har ordet
Finansiella rapporter
Inteas fastighetsbestånd
Inteas hyresgäster
Finansiering
Hållbarhet
Moderbolagets finansiella rapporter
Aktien och ägarna
Noter och övrig information
Nyckeltal
Underlag till nyckeltal
Kvartalsöversikt
Definitioner



INTEA.

- I februari tilldelades Intea kontraktet för en anstalt under uppförande i Värnamo med en uthyrningsbar area om cirka 29 000 kvm LOA. Projektet omfattar 250 anstaltsplatser med tillhörande ytor för administration, sysselsättning, sjukvård m.m. Hyresavtalet kommer att löpa med en hyrestid om 25 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till cirka 163 mkr. Projektet beräknas färdigställas under 2031.
- I mars tecknade Intea och Kriminalvården ett hyresavtal avseende en utökning av Anstalten Viskan med en uthyrningsbar area om cirka 3 000 kvm LOA. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till 23,7 mkr. Projektet beräknas vara färdigställt under 2027.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- I april tillträdde Intea häktesprojektet i Västerås med en beräknad uthyrningsbar area om cirka 34 600 kvm. Hyresavtalet löper med en hyrestid om 20 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till 225 mkr. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 3 2028.
- I april tilldelades Intea ett polishusprojekt i Gävle om drygt 33 000 kvm LOA som kommer att innehålla bland annat kontor, arrest, labb, skjutbana, träningslokaler och garageytor. Hyresavtalet kommer att löpa med en hyrestid om 15 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till cirka 104 mkr. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 600 mkr. Projektet beräknas färdigställas i början av år 2030.



Högskolan i Halmstad.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Detta är Intea

Intea är ett entreprenöriellt fastighetsbolag som äger och utvecklar social infrastruktur med hög specialiseringsgrad för egen långsiktig förvaltning.

Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är en offentlig aktör. Bolagets fastighetsbestånd delas in i kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård samt övrig offentlig verksamhet och hyresgästerna utgörs huvudsakligen av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

Genom vår position som långsiktig och pålitlig partner till den offentliga sektorn har vi skapat en stark marknadsnärvaro och ett robust fastighetsbestånd med hållbarhet och samhällsnytta i fokus. I nära samarbete med våra hyresgäster skapar vi anpassade lösningar som möter deras specifika behov – fastigheter som inte bara uppfyller dagens krav utan också är rustade för framtida utmaningar.

Intea grundades 2015 och har sedan dess kontinuerligt expanderat verksamheten. Bolagets fastighetsbestånd består idag av ett hundratal objekt med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 600 000 kvm.

AFFÄRSIDÉ & MÅL

Inteas affärsidé är att förvalta och utveckla fastigheter inom social infrastruktur med ett långsiktigt perspektiv. Styrelsen i Intea har fastställt finansiella och operativa mål, finansiella riskbegränsningar och utdelningspolicy.

Finansiella och operativa mål

- Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar).
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent.
- Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster.

Finansiella riskbegränsningar

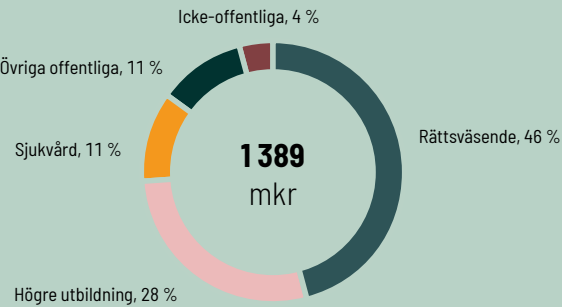
- Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent och ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger.

Utdelningspolicy

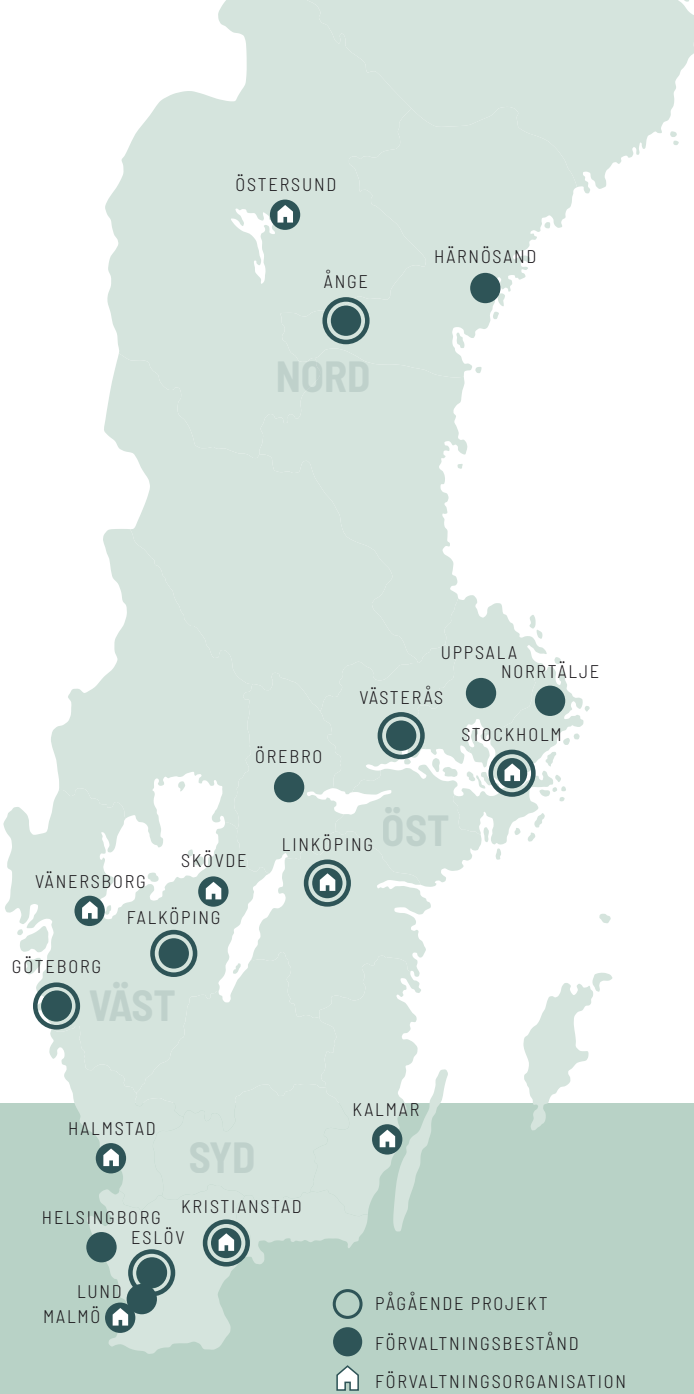
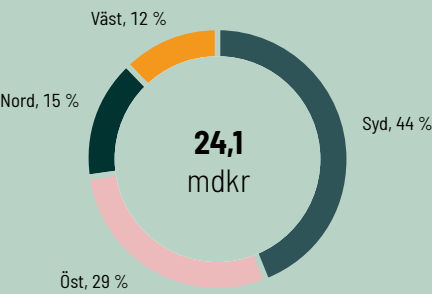
- Den sammanlagda utdelningen ska ligga i intervallet 30–50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om maximalt 2 kronor per D-aktie.

Mål	Utfall rullande 12 mån
Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	4,3 %
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	24,2 %
Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster	96,2 %
Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent och ska inte överstiga 60 procent	49,8 %
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger	2,7 ggr

INTEAS HYRESGÄSTER,
ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



INTEAS GEOGRAFI,
ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Vd har ordet

Vi kan nu summera bolagets första hela kvartal som ett noterat bolag. Inteas affärsmodell med fokus på långsiktiga offentliga hyresgäster är en styrka i oroliga tider och det händer många positiva och spännande saker i bolaget. Våra hyresgästers verksamheter följer generellt utvecklingen i konjunkturen men har också sina egna sektorspecifika drivkrafter. Vissa är nu inne i en väldigt expansiv fas, vilket bland annat visar sig i bolagets framgångsrika projektverksamhet.

Våra hyresgäster växer

Det är hög aktivitet inom våra lokala förvaltningsorganisationer och under kvartalet har det tecknats nya avtal med hyresgäster i Linköping, Halmstad och Östersund om sammanlagt cirka 6 000 kvm.

I Halmstad utgör den nya uthyrningen till kommunen den sista pusselbiten som innebär att en tidigare helt vakant byggnad inom högskoleområdet blir fullt uthyrd till utbildningsverksamhet.

Våra projekt ökar

Utvecklingsprojekten utgör en central del av bolagets verksamhet och därför är det extra roligt att konstatera att vi hittills i år har adderat drygt 9 mdkr i nya projekt, med ett hyresvärde om cirka 660 mkr, för Kriminalvårdens och Polismyndighetens räkning i bl.a. Kristianstad, Västerås, Gävle och Värnamo. I denna siffra inkluderas även en investering om 1,6 mdkr avseende det nya polishuset i Gävle, som vi kunde berätta om helt nyligen och där avtalsspärr i upphandlingen fortfarande råder fram till och med idag. Projekten i Gävle kommer att bilda Inteas tredje rättscentrum tillsammans med de i Kristianstad och Helsingborg.

Behovet av nya anstaltsplatser är akut och vi jobbar tillsammans med Kriminalvården på flera av våra anstalter för att hjälpa till att skapa fler platser. Ett bra exempel på hur vi kan skapa fler platser är den nyligen invigda anstalten i Viskan där vi i mars kom överens med Kriminalvården om att utöka anstalten med 120 platser. En liknande utökning blev klar i februari och rör anstalten i Kristianstad, som köptes från Specialfastigheter i oktober förra året, där vi har träffat avtal om knappt 200 nya platser som beräknas kunna vara färdigställda redan under nästa år.

Intea äger och utvecklar idag fem anstalter, där det senaste tillskottet är anstalten i Värnamo som Intea tilldelades i en hyresvårdsupphandling i februari.

Starkt förvaltningsresultat

Under kvartalet ökade både hyresintäkter och driftöverskott jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet ökade med drygt 57 procent till 198 mkr, främst tack vare färdigställda projekt, förvärvade fastigheter och lägre räntekostnader. Tillväxten i förvaltningsresultatet per A- och B-aktie uppgick till 53 procent för kvartalet.

Räntetäckningsgraden ökade till 3,5 gånger från 2,4 förra kvartalet. Den genomsnittliga räntan minskade något medan den genomsnittliga återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster ökade från 7,8 år till 8,3 år.

Värdet på fastighetsbeståndet ökade med 2,3 procent till 24,1 mdkr, vilket motsvarar en genomsnittlig initial direktavkastning om 5,2 procent.

Kredit- och kapitalmarknaden

Vi har kunnat utnyttja volatiliteten i marknaden på ett bra sätt och under kvartalet har vi ingått ytterligare 2,5 mdkr i nya ränteswappar till en genomsnittlig ränta om cirka 2,2 procent.

Vid kvartalets utgång hade bolaget utestående företagscertifikat om knappt 4 mdkr, en ökning med nästan 1 mdkr från årsskiftet, och drygt 7 mdkr i outnyttjade kreditfaciliteter.

I slutet av mars inkluderades Inteas B-aktie i FTSE EPRA Nareit index.

Spännande och händelserik fortsättning

Den stora aktiviteten hos framför allt de rättsvårdande myndigheterna skapar behov av nya och anpassade lokaler, vilket medför intressanta tillväxtmöjligheter både inom det egna beståndet och genom nya affärsmöjligheter. Det första kvartalet i noterad miljö var händelserikt och jag ser med förväntan fram emot en minst lika spännande och fartfylld fortsättning på året!



”Inteas affärsmodell med fokus på långsiktiga offentliga hyresgäster är en styrka i oroliga tider och det händer många positiva och spännande saker i bolaget.”

Charlotta Wallman Hörlin, vd

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

→ **Koncernens resultaträkning**

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Apr 2024-mar 2025	Helår 2024
Hyresintäkter		356	293	1 264	1 201
Fastighetskostnader, varav		-62	-56	-215	-209
Driftkostnader		-45	-42	-146	-143
Underhållskostnader		-8	-8	-40	-40
Fastighetsskatt		-7	-5	-22	-20
Uthyrnings- och fastighetsadministration		-2	-2	-6	-6
Driftöverskott		294	236	1 049	992
Central administration		-15	-18	-65	-68
Resultat före finansiella poster		279	218	984	923
Finansiella intäkter		1	4	16	19
Finansiella kostnader		-81	-95	-386	-400
Räntekostnader leasingsskuld		-1	-1	-1	-1
Andel i resultat från intressebolag	3	—	—	-6	-6
Förvaltningsresultat		198	126	608	536
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	1	146	10	302	166
Derivatinstrument, orealiserade	2	59	108	-11	38
Resultat före skatt		403	244	900	740
Skatt		-93	-34	-208	-149
Periodens/årets resultat		310	209	692	591
Periodens/årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		305	208	678	581
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		5	2	14	10
Periodens/årets resultat		310	209	692	591
Resultat per A- och B-aktie ²⁾		1,54	1,20	3,61	3,07
Resultat per D-aktie ²⁾		0,50	0,50	0,50	2,02

Periodens/årets resultat överensstämmer med periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

1) Intea äger 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högskolan i Skövde som hyresgäst.

2) Inga utspädande instrument förekommer. Det vägda antalet aktier som beräkningen baseras på uppgår till 198 233 936 A- och B-aktier (150 996 176) och 59 072 290 D-aktier (58 126 935).

3) Intea ägde elva vattenkraftverk vid periodens utgång , se mer information på sidan 8 (Övriga anläggningstillgångar) samt sidan 19 (Hållbarhet).

Kommentarer resultaträkning januari – mars 2025

Förbättringen av driftöverskottet i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras främst av indexjusteringar, färdigställda projekt (Rättscentrum i Kristianstad och Viskananstalten i Ånge) samt förvärvade fastigheter (polisianläggning i Göteborg, ambulanscentral i Sköndal, vårdfastighet i Västerås samt anstalt i Kristianstad).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 356 mkr (293), varav 10 mkr (6) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen av hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år uppgick till 21,6 procent (13,2) och förklaras främst av indexjusteringar, hyresintäkter från färdigställda projekt samt förvärvade fastigheter.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 296 mkr, en ökning med 1,5 procent, som förklaras främst av indexjusteringar samt hyrestillägg efter genomförda hyresgästanpassningar. Intäkter avseende Inteas kraftbolag³⁾ uppgick till 3 mkr (1).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 97,5 procent (97,8). Den lägre ekonomiska uthyrningsgraden förklaras främst av rabatter i förvärvade fastigheter i Göteborg.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 62 mkr (56), en ökning med 10,0 procent (9,9) jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras främst av fastighetskostnader relaterade till färdigställda projektfastigheter och förvärvade fastigheter.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 53 mkr, en minskning med 0,2 procent. Kostnader avseende Inteas kraftbolag³⁾ uppgick till 1 mkr (1).

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 294 mkr (236), en ökning med 24,3 procent (14,0). Överskottsgraden ökade till 82,6 procent (80,7). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 242 mkr, en ökning med 1,7 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 81,7 procent.

Central administration

Central administration avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner.

Central administration uppgick till 15 mkr (18). Jämförelse-årets kostnader inkluderade kostnader om 5 mkr avseende ett projekt i tidigt skede där förutsättningarna för projektet inte längre bedöms finnas.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -81 mkr (-92), varav finansiella intäkter om 1 mkr (4) och finansiella kostnader om 82 mkr (96) inklusive räntekostnader för leasingsskuld om 1 mkr (1).

Finansiella intäkter avser främst ränta på överskottslikviditet. Minskningen i finansiella intäkter relaterar till ränta på utlåning till intressebolag, då lånen reglerades i samband med avyttringen av Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life under andra kvartalet 2024.

Finansiella kostnader avser räntekostnader. Minskningen förklaras av något lägre marknadsräntor samt effekt av nytecknade derivatavtal. Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 2,78 procent (3,31) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2,59 procent (3,23). Periodens räntekostnader för leasingsskuld uppgick till -1 mkr (-1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 198 mkr (126) där ökningen främst förklaras av färdigställda projekt, förvärvade fastigheter samt lägre räntekostnad.

Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 403 mkr (244) har påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar på fastigheter med 146 mkr (10), förklarat av positiva värdeförändringar på befintliga fastigheter om 41 mkr (-21) samt på projektfastigheter och förvärvade fastigheter om 105 mkr (31). Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 59 mkr (108).

Koncernen redovisade för perioden skatt om -93 mkr (-34), varav -70 mkr (-18) är relaterat till förändring i uppskjuten skatt samt -23 mkr (-16) som är hänförligt till en uppskattning av aktuell skatt beräknad utifrån en schablon.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 310 mkr (209), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel av periodens resultat uppgick till 5 mkr (2).

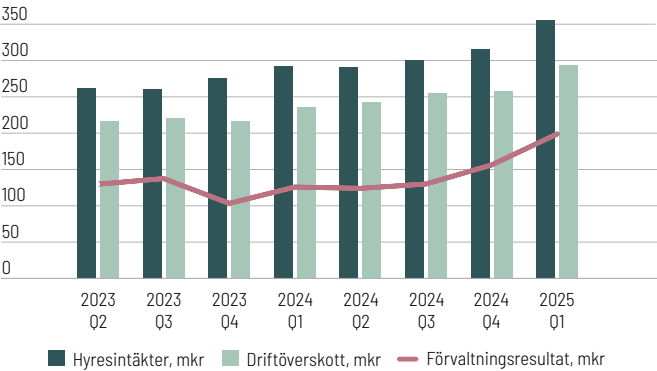
Delårsrapport Q1
Januari – mars 2025

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Koncernens resultaträkning
- Koncernens balansräkning
- Koncernens förändring i eget kapital
- Koncernens rapport över kassaflöden
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner

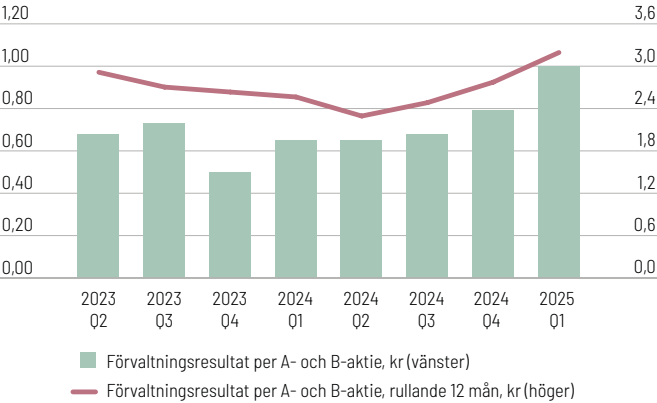


INTEA.

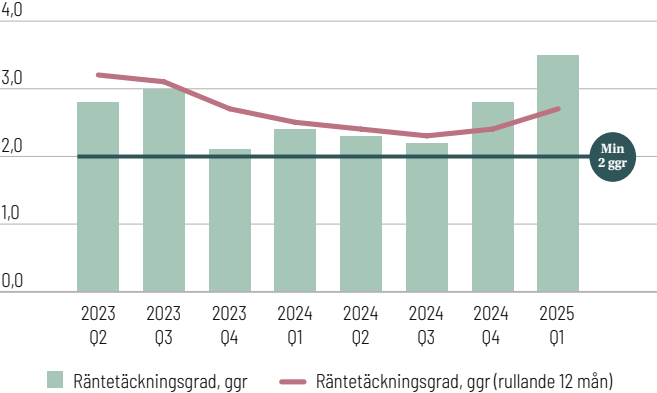
HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE, KR



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Belopp i mkr	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Förändring %
Jämförbart bestånd	296	292	1,5
Projektfastigheter	48	–	–
Förvärvade fastigheter	9	–	–
Övrigt	3	1	–
Hyresintäkter	356	293	21,6

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Förändring %
Jämförbart bestånd	53	53	-0,2
Projektfastigheter	3	0	–
Förvärvade fastigheter	2	–	–
Övrigt	2	2	–
Direkta fastighetskostnader	60	55	9,4
Fastighetsadministration	2	1	–
Fastighetskostnader	62	56	10,0

UTVECKLING DRIFTÖVERSKOTT

Belopp i mkr	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Förändring %
Jämförbart bestånd	241	237	1,7
Projektfastigheter	45	0	–
Förvärvade fastigheter	7	–	–
Övrigt	1	0	–
Driftöverskott	294	236	24,3

NYCKELTAL VERKSAMHETEN

	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Apr 2024-mar 2025	Helår 2024
Hyresintäkter, mkr	356	293	1 264	1 201
Driftöverskott, mkr	294	236	1 049	992
Överskottsgrad, % ¹⁾	82,6	80,7	83,0	82,6
Förvaltningsresultat, mkr ¹⁾	198	126	609	536
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	146	10	302	166
Värdeförändringar derivatinstrument, mkr	59	108	-11	38
Skatt, mkr	-93	-34	-208	-149
Periodens/årets resultat, mkr	310	209	693	591

1) För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 26–27 och 30–31.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

→ Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
i eget kapital

Koncernens rapport
över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	1	24 138	21 748	23 600
Nyttjanderättstillgångar		84	121	85
Övriga anläggningstillgångar		131	133	128
Andelar i intressebolag		0	—	0
Fordran på intressebolag		0	—	0
Derivat	2	432	442	372
Summa anläggningstillgångar		24 785	22 445	24 186
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kortfristiga fordringar		217	271	250
Likvida medel		241	306	241
Tillgångar som innehas för försäljning	3	—	448	—
Summa omsättningstillgångar		458	1 025	492
Summa tillgångar		25 243	23 470	24 678

Belopp i mkr	Not	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Eget kapital och skulder				
<i>Eget kapital</i>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		10 344	7 985	10 038
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		301	293	296
Summa eget kapital		10 645	8 278	10 335
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		1 448	1 247	1 378
Räntebärande skulder		6 769	7 118	8 179
Leasingskuld		78	117	79
Avsättningar		3	3	3
Summa långfristiga skulder		8 298	8 485	9 638
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Räntebärande skulder		5 549	6 125	4 040
Övriga kortfristiga skulder		751	578	666
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning		—	4	—
Summa kortfristiga skulder		6 300	6 707	4 706
Summa eget kapital och skulder		25 243	23 470	24 678

1) Intea äger 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högscholan i Skövde som hyresgäst.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

- Koncernens resultaträkning
- ➔ **Koncernens balansräkning**
- Koncernens förändring i eget kapital
- Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 24 138 mkr (23 600), inklusive värde på byggrätter om 76 mkr (76) och värde på pågående projekt om 1 416 mkr (2 195). Investeringar om 257 mkr¹⁾ (332) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden. Därtill har förvärv om 135 mkr (0) gjorts.

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar uppgick vid periodens utgång till 84 mkr (85). Koncernen har som leasetagare endast ett fåtal leasingavtal i form av ett tomträttsavtal, ett arrendeavtal, ett hyresavtal samt billeasingavtal. Under kvartal 2 2024 gjordes en ny värdering av bolagets tomträtt vilket medförde att ett lägre värde redovisades på nyttjanderättstillgången och på motsvarande leasingskuld.

Övriga anläggningstillgångar

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 131 mkr (128), varav vattenkraftverk utgör 127 mkr (124).

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar uppgick till 217 mkr (250) och likvida medel till 241 mkr (241).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 10 645 mkr (10 335), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 301 mkr (296). Innehav utan bestämmande inflytande relaterar till Kalkstenen Fastighets AB, som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högsolan i Skövde som hyresgäst. Intea äger 57 procent av aktierna, medan resterande 43 procent ägs av en privatperson.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 9 411 mkr (9 094) motsvarande 47,47 kr (45,88), och en tillväxt för kvartal 1 2025 om 3,5 procent, per A- och B-aktie. Antal A- och B-aktier uppgick vid periodens utgång till 198 miljoner aktier. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 949 mkr (1 949) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 448 mkr (1 378) vid periodens utgång. Ökningen jämfört med utgången av föregående år relaterar i huvudsak till uppskjuten skatt beräknad på värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Räntebärande skulder

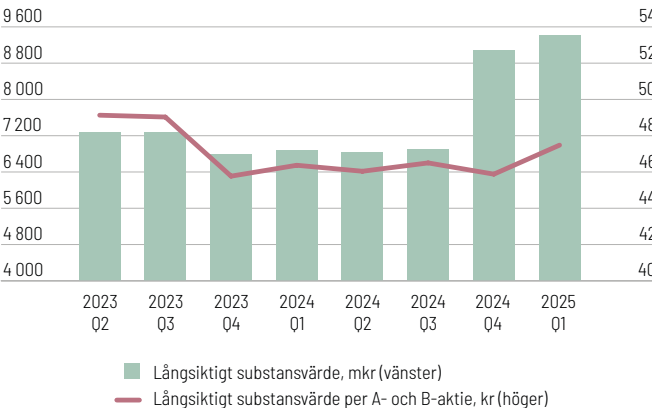
Inteas externa upplåning består av obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Utöver dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 7 050 mkr (7 050).

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 769 mkr (8 179), varav obligationslån om 3 700 mkr (4 600), säkerställda banklån om 3 069 mkr (3 079) samt utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (500).

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 549 mkr (4 040), varav obligationslån om 1 646 mkr (960), säkerställda banklån om 85 mkr (85), utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (130) samt företagscertifikat om 3 818 mkr (2 865).

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 7 050 mkr (6 420) vid periodens utgång.

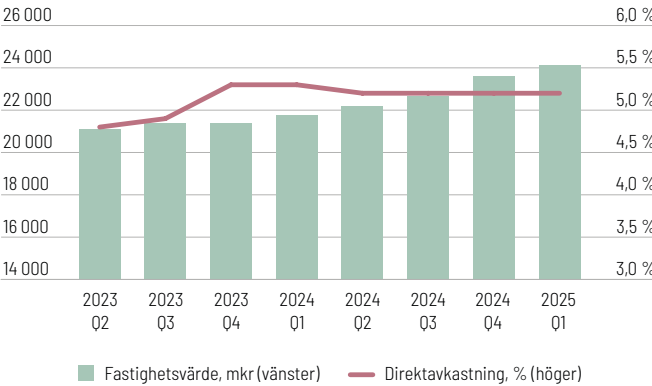
SUBSTANSVÄRDETS UTVECKLING, MKR OCH KR PER A- OCH B-AKTIE



FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Fastighetsvärde vid årets början	23 600	21 406	21 406
Förvärvade fastigheter	135	—	473
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation ¹⁾	257	332	1 555
Värdeförändringar	146	10	166
Fastighetsvärde vid periodens utgång, varav	24 138	21 748	23 600
Förvaltningsfastigheter exkl projekt	22 646	17 980	21 329
Pågående projekt ²⁾	1 416	3 702	2 195
Outnyttjade byggrätter	76	66	76
Fastighetsvärde vid periodens utgång	24 138	21 748	23 600

FASTIGHETSVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING, MKR OCH %



1) Inklusive aktiverad ränta i projekt om 10 mkr (17) under perioden och 99 mkr för helåret 2024.
2) Inklusive pågående projekt under förvaltning (Syn- och hörselklinik i Linköping, Anstalten Ringsjön i Eslöv, Depå 2 i Falköping och Viskananstalten utökning) samt övriga pågående projekt i tidigt skede med projekteringsavtal. Av redovisat värde inkluderar beloppet upparbetade investeringar om 1 164 mkr (2 531).

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

- Koncernens resultaträkning
- Koncernens balansräkning
- **Koncernens förändring i eget kapital**
- Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	23	4 882	2 901	7 806	291	8 097
Årets totalresultat	—	—	581	581	10	591
Nyemission ¹⁾	6	1 954	—	1 960	—	1 960
Utdelning ²⁾	—	—	-308	-308	-5	-313
Utgående eget kapital 2024-12-31	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335
Ingående eget kapital 2025-01-01	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335
Periodens totalresultat	—	—	305	305	5	310
Utgående eget kapital 2025-03-31	29	6 836	3 479	10 344	301	10 645

Totalt antal aktier uppgick vid periodens utgång till 6 390 000 A-aktier, 191 843 936 B-aktier och 59 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.
Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

1) Övrigt tillskjutet kapital inkluderar kostnader om cirka 68 mkr hänförliga till börsnoteringen, nyemissionen och upptagande av handel av Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm.
2) Från och med kvartal 3 2024 redovisas beslutad utdelning för räkenskapsåret under Utdelning. Tidigare perioder har faktiskt utbetald utdelning redovisats under Utdelning.



Garnisonenområdet i Linköping.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

- Koncernens resultaträkning
- Koncernens balansräkning
- Koncernens förändring i eget kapital

→ Koncernens rapport över kassaflöden

- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Not	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Helår 2024
Löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster		279	218	923
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		2	0	2
Erhållna räntor		1	0	13
Erlagda räntor		-102	-106	-502
Betald inkomstskatt		-14	-10	-8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital		166	102	428
Förändring av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar		35	-32	-56
Förändring av kortfristiga skulder		116	-95	7
Summa förändring rörelsekapital		151	-127	-49
Kassaflöde från den löpande verksamheten		317	-25	378
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-135	—	-473
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾		-248	-314	-1 457
Reglering långfristig fordran	3	—	1	440
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	0	-1
Avyttring materiella anläggningstillgångar		—	—	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-384	-313	-1 487

Belopp i mkr	Not	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Helår 2024
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagning av lån		953	1 376	5 495
Amortering av lån		-854	-929	-6 072
Amortering av leasingskuld		-1	1	-5
Nyemission		—	—	2 028
Utgifter för nyemission		-1	—	-65
Utdelning		-30	-29	-255
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		67	419	1 125
Periodens/årets kassaflöde		0	81	16
Likvida medel vid periodens/årets början		241	225	225
Likvida medel vid periodens/årets utgång		241	306	241

Kommentarer rapport över kassaflöden januari – mars 2025

Kassaflödet före förändring i rörelsekapital uppgick till 166 mkr (102). Jämfört med motsvarande period föregående år har kassaflödet påverkats positivt av ett förbättrat driftöverskott. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 317 mkr (-25).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -384 mkr (-313), främst hänförligt till förvärv av fastigheter om -135 mkr (0) och investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -248 mkr (-314).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 67 mkr (419) vilket främst förklaras av nyupptagna lån. Därtill har kassaflödet påverkats negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 0 mkr (81) och likvida medel till 241 mkr (241) vid utgången av perioden.

1) Aktiverat planerat underhåll (CAPEX) uppgick till 6 mkr (3) under perioden.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Inteas fastighetsbestånd

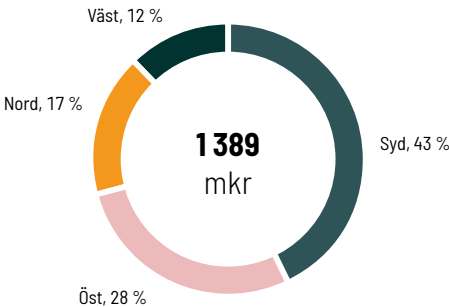
Inteas fastighetsportfölj bestod vid utgången av perioden av 43 fastigheter (42), varav en fastighet med upplåten tomträtt. Fastigheterna delas upp i 114 objekt (113) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 596 tkvm (573).

Fastighetsvärdet uppgick till 24,1 mdkr (23,6) geografiskt fördelat med 44 procent i Syd, 29 procent i Öst, 15 procent i Nord och 12 procent i Väst.

Den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster uppgick till 8,3 år (6,5), där förändringen i jämförelse med motsvarande period föregående år främst är hänförlig till färdigställande av Rättscentrum i Kristianstad och Anstalten Viskan i Ånge.

NYCKELTAL	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Helår 2024
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	392	332	2 029
Värdeförändringar fastigheter, mkr	146	10	166
Fastighetsvärde, mdkr	24,1	21,7	23,6
Uthyrningsbar area, tkvm	596	518	573
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	97,8	97,5
Andel offentliga hyresgäster, %	96,2	94,9	95,7
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	8,3	6,5	7,8
Hyresvärde, kr/kvm	2 391	2 224	2 336
Hyresvärde exklusive annuitetshyra, kr/kvm	2 158	2 116	2 177

INTEAS GEOGRAFI
ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, %



ANDEL OFFENTLIGA
HYRESGÄSTER, %

96,2
(94,9)

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID
OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, ÅR

8,3
(6,5)

INTEAS FASTIGHETSBESTÅND	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighets- värde, mkr	Fastighets- värde, kr/kvm	varav pågående projekt och byggrätter, mkr	Hyres- värde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrnings- grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr ¹⁾	Driftöverskott, mkr ²⁾	Direktavkastning, %
<i>Per fastighetskategori</i>											
Rättsväsende	30	239	11 940	50 021	663	672	2 814	97,4	654	577	5,1
Högre utbildning	24	199	6 782	34 144	67	435	2 191	99,2	432	362	5,4
Sjukvård	15	62	2 634	42 168	279	150	2 398	99,3	149	134	5,7
Övriga offentliga	29	79	2 381	30 009	483	143	1 799	92,7	132	100	5,3
Ikke-offentliga	16	17	402	23 965	1	26	1 531	86,8	22	14	3,6 ³⁾
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	114	596	24 138	40 509	1 492	1 425	2 392	97,5	1 389	1 189	5,2
<i>Per geografi</i>											
Syd	20	245	10 575	43 246	84	612	2 501	98,5	603	531	5,1
Öst	34	156	7 067	45 348	902	395	2 538	97,3	385	324	5,3
Väst	25	95	2 942	30 831	480	171	1 788	95,0	162	131	5,3
Nord	35	100	3 554	35 513	26	247	2 472	96,9	240	203	5,7
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	114	596	24 138	40 509	1 492	1 425	2 392	97,5	1 389	1 189	5,2

Sammanställningen avser de fastigheter som Intea ägde vid periodens utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent. Kontrakterad årshyra avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive hyresrabatter, exklusive vakanshyra. Hyresvärde avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, exklusive hyresrabatter, inklusive vakanshyra. Driftöverskottet avser kontrakterad årshyra med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration där fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med faktiskt utfall, och där fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställts under de senaste tolv månaderna har räknats upp till årstakt. Bedömningar och antaganden ligger till grund för informationen i denna tabell vilket innebär att uppgifterna inte ska ses som en prognos.

1) Den kontrakterade årshyran om 1 389 mkr inkluderar hyresrabatter om cirka 9 mkr på årsbasis.
2) Avser driftöverskott enligt intjäningsförmåga. Se sida 15 för beskrivning av intjäningsförmåga.
3) Den lägre direktavkastningen om 3,6 procent för icke-offentliga förklaras främst av ett lägre driftöverskott till följd av vakanta objekt.



Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna samt med att identifiera behov som skapar projektutvecklings-möjligheter för nybyggnation. Projektorganisationen har erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. För närvarande driver Intea projekt innefattande ny-, till- och ombyggnationer med en bedömd sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 140 000 kvm med en total bedömd investering om 9,7 mdkr.

Redovisat fastighetsvärde på pågående projekt uppgick till 1 416 mkr (2 195) vid utgången av kvartalet. Värdeförändringar hänförliga till pågående projekt uppgick till 50 mkr (31) för perioden.

I Inteas fastighetsbestånd finns outnyttjade byggrätter om cirka 69 tkvm BTA (69) på befintliga fastigheter och ett byggrättsvärde om 76 mkr (76) ingår i förvaltningsfastigheternas värde vid utgången av perioden.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 257 mkr (332) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under kvartalet.

Under kvartalet färdigställdes Anstalten Viskan i Ånge och Kriminalvården tillträdde lokalerna den 15 januari. Den uthyrningsbara arean uppgår till drygt 14 000 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 70 mkr. Kontraktet löper till 2045.

Intea och Kriminalvården har även tecknat hyresavtal avseende en utökning av Viskananstalten med en uthyrningsbar area om ytterligare cirka 3 000 kvm och ett årligt hyresvärde om cirka 23,7 mkr.

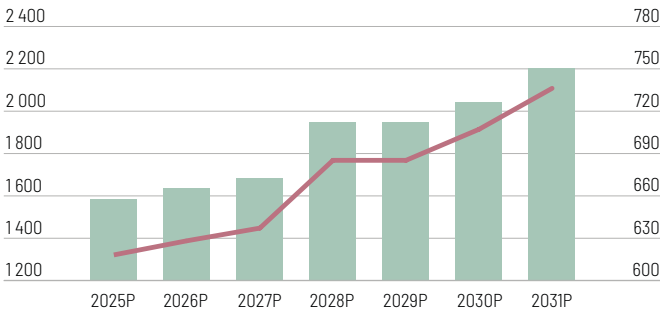
Intea har även under kvartalet tecknat ett nytt hyresavtal med Po-lismyndigheten i Linköping. Efter anpassning av lokalerna kommer den uthyrningsbara arean att öka med drygt 400 kvm till 4,2 tkvm. Inteas del av investeringen beräknas uppgå till cirka 47 mkr.

Intea och Kriminalvården kom även överens om ett hyresavtal avseende en utökning av Anstalten Kristianstad med cirka 10 000 kvm med ett beräknat årligt hyresvärde om 39 mkr.

Intea tilldelades även ett häktesprojekt i Gävle med en uthyrningsbar area om knappt 22 000 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 96 mkr. Intea tilldelades även ett anstaltsprojekt i Värnamo med en uthyrningsbar area om cirka 29 000 kvm och ett årligt hyresvärde om cirka 163 mkr.

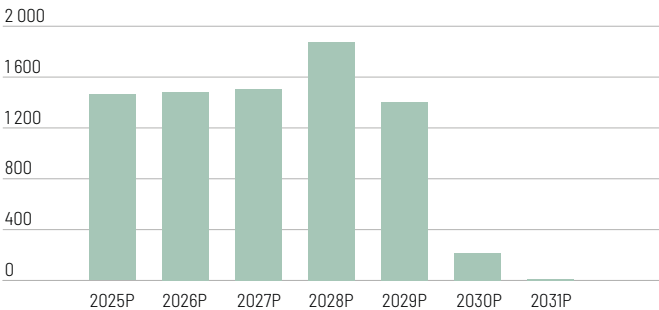
Med dessa nytillkomna projekt adderas cirka 4,7 mdkr i projektvolym.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSBAR AREA INKL PÅGÅENDE PROJEKT, MKR OCH TKVM¹⁾



■ Hyresvärde inkl pågående projekt, mkr (vänster)
— Uthyrningsbar area inklusive pågående projekt, tkvm (höger)

BEDÖMD ÅRLIG INVESTERING, MKR



1) Avser bedömt hyresvärde och uthyrningsbar area vid årets utgång.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT



Häktesprojekt, Västerås

Intea har i april 2025 tillträtt det pågående häktesprojektet i Västerås. Efter färdigställande kommer fastigheten att inrymma cirka 160 häktesrum samt ytor för frivård, utbildning, transportenhet och administration samt ett garage för Kriminalvården. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 3 2028.



Depå 2, Falköping

Intea äger sedan tidigare Depå 1 och uppför nu Depå 2 inom samma fastighet. Den nya depån byggs med ett stort fokus på hållbarhet, däribland limträstomme för kontors- och lagerdelen samt att lokalerna kommer att värmas och kylas med bergvärme i kombination med solhybrider och solceller. Byggnationen möjliggör ett ökat antal underhållsplatser för Västtrafiks tåg. Etapp 1 av byggnationen väntas stå klar under kvartal 3 2025 och etapp 2 under kvartal 3 2026.



Syn- och hörselklinik, Linköping

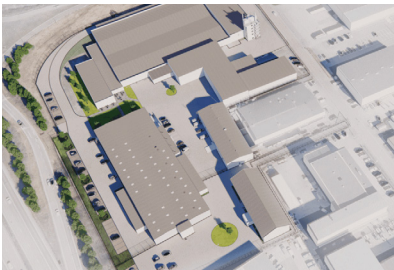
Garnisonsområdet i Linköping fortsätter att utvecklas genom uppförandet av en syn- och hörselklinik för Region Östergötlands räkning som väntas stå klar kvartal 2 2025 där hyresgästen kommer att tillträda under maj månad. Byggnaden är arkitektoniskt utformad likt övrig bebyggelse inom området.

De nya forsknings- och vårdlokalerna kommer att bli arbetsplats åt runt 130 personer och besökas av 350–400 patienter per dygn.



Anstalten Ringsjön, Eslöv

Vid Ringsjöanstalten genomför Intea hyresgäst-anpassning av flera byggnader för Kriminalvårdens räkning. Anpassningen omfattar omställning av lokaler för att möta Kriminalvårdens behov av en utökning av anstalten inom området. En ombyggnation av tillagningsköket möjliggör även att Kriminalvården kan utföra köksutbildning inom anstalten. Ombyggnationen beräknas färdigställas under kvartal 4 2025.



Polisanläggning, Göteborg

Intea genomför en totalrenovering av flera av de befintliga byggnaderna och en nybyggnation i Västra Frölunda utanför Göteborg. Lokalerna kommer att inrymma utbildnings- och övningsverksamhet åt Polismyndigheten. Projektet beräknas vara färdigställt under första halvan av 2027.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTT¹⁾

				Bolagets bedömning					
Projekt	Kommun	Fastighetskategori	Andel offentliga, %	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Genomsnittlig kontraktstid, år	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr
<i>Projekt där hyresavtal ingåtts</i>									
A. Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	100	Q2 2025	6 600	17	15	260	12
B. Pågående projekt rättsväsende		Rättsväsende	100	Q2 2025	7 400	104	6	408	84
C. Falköping Depå 2	Falköping	Övriga offentliga	100	Q3 2025/Q3 2026	5 400	34	25	667	121
D. Anstalten Ringsjön	Eslöv	Rättsväsende	100	Q4 2025	3 000	19	3	35	20
E. Anstalt Kristianstad	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q2 2026	10 000	39	25	586	575
F. Anstalten Viskan utökning	Ånge	Rättsväsende	100	Q1 2027	2 900	28	18	243	243
G. Polisanläggning Göteborg	Göteborg	Rättsväsende	100	Q2 2027	5 800	18	19	359	357
H. Häkte Västerås	Västerås	Rättsväsende	100	Q3 2028	34 600	225	20	2 780	2 780
<i>Summa/genomsnitt</i>			<i>100</i>		<i>75 700</i>	<i>484</i>	<i>17</i>	<i>5 339</i>	<i>4 192</i>
<i>Övriga pågående projekt</i>									
I. Pågående projekt rättsväsende		Rättsväsende	100	2028	13 000	37	13	542	525
J. Häkte Gävle		Rättsväsende	100	2030	21 900	96	25	1 450	1 450
K. Anstalt Värnamo		Rättsväsende	100	2031	29 000	163	25	2 400	2 400
<i>Summa/genomsnitt</i>			<i>100</i>		<i>63 900</i>	<i>296</i>	<i>24</i>	<i>4 392</i>	<i>4 375</i>
Summa pågående projekt			100		139 600	780	19	9 731	8 566

KOMMENTAR TILL STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

A. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

B. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om 86 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 6 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader. Tillträdesdag för hyresgästen bedöms till 1 juli 2025.

C. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelad i två etapper. Etapp 1 av projektet väntas stå klar under Q3 2025 med ett hyresvärde om cirka 22 mkr. Etapp 2 avser en bedömd investering och förväntas färdigställas under Q3 2026 med ett hyresvärde om cirka 12 mkr.

D. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 13 mkr per år som utgår under 3 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader.

E. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet är villkorat av bland annat regeringens godkännande.

F. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 20 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om cirka 18 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader. Hyresavtalet är villkorat av bland annat regeringens godkännande.

G. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelad i etapper med olika bedömda färdigställandetider där hela polisanläggningen bedöms vara färdigställd under första halvåret 2027. Projektet omfattar dels anpassning av befintliga byggnader, dels nybyggnationer och inkluderar en byggnad som ännu inte har undertecknat hyresavtal. Polisen har gjort ett omtag i en av byggnaderna och avbrutit ett projekteringsavtal. Ett nytt projekteringsavtal bedöms tecknas inom kort.

H. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat

hyrestillägg om cirka 141 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 20 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader. Intea tillträdde projektet den 7 april 2025 och kostnader för förvärvet inklusive nedlagda projektkostnader kommer att redovisas i Q2 2025.

I. Består i nuläget av två projekt med projekteringsavtal²⁾. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

J. Tilldelning i hyresvärdsupphandling, hyresavtal ännu inte tecknat. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 59 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 25 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader.

K. Tilldelning i hyresvärdsupphandling, hyresavtal ännu inte tecknat. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 117 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 25 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader.

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.
2) Projekteringsavtal syftar till att ingå hyresavtal. Kostnaderna för projektet fördelas mellan parterna om projektet skulle avbrytas.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

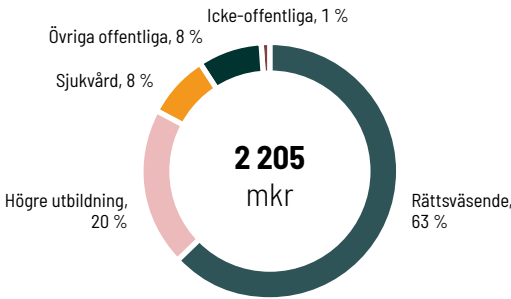


STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT PER FASTIGHETSKATEGORI ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ²⁾ , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	127 600	730	100	19	700	8 803	369	662
Sjukvård	6 600	17	100	15	16	260	249	277
Övriga offentliga	5 400	34	100	25	31	667	546	477
Summa/genomsnitt pågående projekt	139 600	780	100	19	747	9 731	1 164	1 416

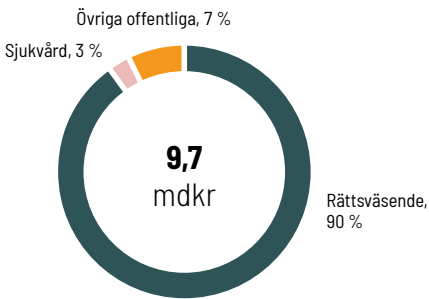
OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER MED GÄLLANDE DETALJPLAN	Bruttoarea (BTA),tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad	40	34	62	1 557
Övrigt	8	6	4	500
Summa	69	58	76	1 110

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.
2) Avser aktuellt redovisat värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad orealiserad värdeförändring.

HYRESVÄRDE INKLUSIVE PÅGÅENDE PROJEKT,
ANDEL PER FASTIGHETSKATEGORI, MKR¹⁾



PÅGÅENDE PROJEKT, ANDEL AV BEDÖMD
INVESTERING, MDKR



BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN PÅGÅENDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Information om pågående projekt och outnyttjade byggrätter i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projektet bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projekt-kostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos.

Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Bedömningar och antaganden om pågående och planerade projekt omprövas regelbundet och informationen justeras till följd av att förutsättningar förändras varvid projekt kan ändras, tillkomma eller avgå.

Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets

genomförande. De avgörande faktorerna är om projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Andelen av bedömd projektvinst beräknas som summan av tre projektriskreducerande händelser:

- 20 procent av bedömd projektvinst när mark med förfoganderätt för Intea föreligger samt hyresavtal har tecknats. Om fastigheten bara har hyrts ut delvis samtidigt som bedömd projektvinst är beräknad på full uthyrning, multipliceras 20 procent av den bedömda projekt-vinsten med uthyrningsgraden.
- 5 procent av bedömd projektvinst när lagakraftvunnen detaljplan finns.
- successiv vinstavräkning på resterande 0-75 procent av projekt-vinsten när bygglov har erhållits. Detta görs genom att multiplicera 75 procent av bedömd projektvinst med ackumulerade investeringar dividerat med bedömd total investering. I förekommande fall vid tillkommande tecknade hyresavtal görs tillägg för andel av bedömd projektvinst som ej tidigare beaktats.

Pågående projekt i tidig fas utan tecknat hyresavtal värderas på grundval av redovisat värde av nedlagda kostnader med tillägg för bedömt marknadsvärde av byggrätt/potentiell byggrätt. Byggrätter består av mark eller rättighet till mark och tillhörande detaljplan. En potentiell byggrätt innefattar en pågående process för ny eller ändrad detaljplan. Byggrätter och potentiella byggrätter värderas till bedömt verkligt värde motsvarande ett pris som skulle erhållas vid en försäljning genom en ordnad transaktion under aktuella marknads-förhållanden. Utgångspunkten för beräkning av byggrättsvärdet är byggrättens marknadsvärde om lagakraftvunnen detaljplan funnits på plats. Om detaljplan inte har vunnit laga kraft, uppgår värdet till ett bedömt lagakraftvunnet byggrättsvärde med ett avdrag för osäkerhet i planprocessen samt exploateringskostnader som sannolikt kommer att belasta fastighetsägaren.

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd**
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



Fastighetsvärde och värderingar

Fastighetsvärdet uppgick vid kvartalets utgång till 24,1 mdkr (23,6). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 146 mkr (10) under perioden.

En intern värdering har gjorts per 31 mars 2025 (se Not 1 Värdering fastigheter). Initial direktavkastning uppgick till 5,2 procent (5,3) och exit yield till 5,0 procent (5,1). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,9 procent (7,0).

Förvärv och transaktioner

I oktober 2024 ingick Intea avtal om förvärv av en anstalt i Kristianstad, vilken har tillträtts under kvartalet. Fastigheten har en uthyrningsbar area om cirka 7 000 kvm och underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 135 mkr.

Intjäningsförmåga

Tabellen Intjäningsförmåga återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 april 2025. Informationen är inte att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då inga bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling, värdeförändringar m.m. har gjorts. Tabellen bygger på följande indata:

Hyresintäkter baseras på kontrakterad årshyra vid kvartalets utgång (på årsbasis med avdrag för hyresrabatter och befintliga vakanser) samt på övriga intäkter avseende vidarefakturerings av fastighetskostnader.

Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna, där fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med faktiskt utfall. Projekt som färdigställts samt tillrättade förvärv under de senaste tolv månaderna har räknats upp till årstakt.

Central administration baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna beaktat ett normalår.

Finansnettot baseras på Inteas genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell och förväntad låneskuld på balansdagen samt med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym.

Förvaltningsresultatet för minoritetens andel avser fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde som Intea äger till 57 procent.

DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	24 138	21 748	23 600
Outnyttjade byggrätter och pågående projekt	-1 492	-3 768	-2 271
Fastighetsvärde exkl outnyttjade byggrätter och pågående projekt	22 646	17 980	21 329
Driftöverskott, intjäningsförmåga	1 189	944	1 114
Direktavkastning, %	5,2	5,3	5,2

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	1 april 2025	1 april 2024	Förändring, %
Kontrakterad årshyra	1 389	1 126	23
Övriga intäkter ¹⁾	12	17	-28
Hyresintäkter	1 402	1 143	23
Fastighetskostnader	-213	-199	7
Driftöverskott	1 189	944	26
Central administration	-64	-62	3
Resultat före finansiella poster	1 125	882	28
Finansnetto	-343	-360	-5
Förvaltningsresultat inkl minoritetens andel	782	522	50
(-) Utdelning D-aktier	-118	-116	2
(-) Förvaltningsresultat minoritetens andel	-13	-13	2
Förvaltningsresultat hänförligt till A- och B-aktier	650	393	66
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	198	148	34
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	3,28	2,65	24

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

Belopp i mkr	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Helår 2024
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	—	—	90
Förändring driftöverskott	41	-21	17
Projekt och förvärvade fastigheter	105	31	59
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	146	10	166

VÄRDEFÖRÄNDRING PER KATEGORI OCH GEOGRAFI

Belopp i mkr	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Helår 2024
<i>Per fastighetskategori</i>			
Rättsväsende	181	6	282
Högre utbildning	-17	-8	-26
Sjukvård	-6	-22	-159
Övriga offentliga	-63	1	21
Icke-offentliga	0	2	-4
Summa förvaltning	96	-21	114
Projekt	50	31	53
Totalt	146	10	166
<i>Per geografi</i>			
Syd	51	-4	-26
Öst	46	-12	65
Väst	9	-4	23
Nord	-10	-1	52
Summa förvaltning	96	-21	114
Projekt	50	31	53
Totalt	146	10	166

1) Lägre övriga intäkter per 1 april 2025 jämfört med 1 april 2024 förklaras av ändrad princip för redovisning av vidarefakturerade kostnader.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Inteas hyresgäster

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 96,2 procent (94,9) och den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster var 8,3 år (6,5).

Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras 89 procent med KPI med en årlig indexering om i genomsnitt 81 procent. 1 procent av den kontrakterade årshyran justeras med fast uppräknings och 10 procent indexjusteras inte, varav merparten avser annuitetsbaserade hyrestillägg om 139 mkr.

Bolagets största hyresgäster är Polismyndigheten, Kriminalvården, Linnéuniversitet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Polismyndigheten och Kriminalvården är hyresgäster på flera orter och totalt uppgår antalet hyresavtal med dessa hyresgäster till 76 stycken. Den återstående och genomsnittliga kontraktstiden varierar mellan kontraktet.

Nettouthyrningen, d.v.s. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror enligt avtal uppsagda för avflytt, uppgick under kvartalet till 7 mkr (-9) och inklusive förvärv till 21 mkr (-9). Nyuthyrning har skett om 13 mkr (2), medan uppsägningar uppgick till -7 mkr (-12). Vid kvartalets utgång var den kända påverkan av nettouthyrningen på presentationen av hyresavtalens förfallostruktur -2 mkr för 2025, 7 mkr för 2026 och 7 mkr för 2027.

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 MARS 2025

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid, år	Hyresavtal, antal
Polismyndigheten	307	22,0	8,4	16,2	53
Kriminalvården	272	19,6	16,2	21,4	23
Linnéuniversitetet i Kalmar	96	6,9	4,3	7,3	3
Högskolan i Halmstad	89	6,4	6,3	14,3	19
Region Skåne	75	5,4	8,2	20,0	1
Malmö universitet	59	4,3	5,4	15,4	1
Mittuniversitetet	57	4,1	2,3	20,2	19
Högskolan Kristianstad	52	3,8	4,7	24,5	18
Högskolan i Skövde	34	2,5	3,4	16,9	6
Sveriges Domstolar	34	2,4	4,1	18,0	3
Övriga offentliga	261	18,7	5,9	14,5	164
Summa offentliga	1 336	96,2	8,3	16,9	310
Icke-offentliga	54	3,8	3,5	9,3	179
Totalt	1 389	100,0	8,1	16,6	489

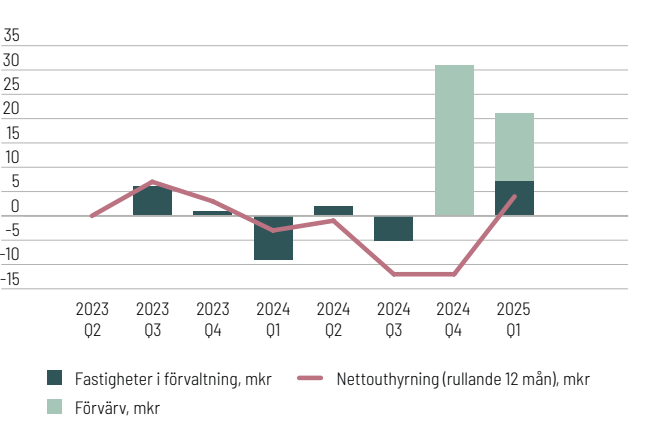
AVTALSINDEXERING PER 31 MARS 2025

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Årlig indexering, %
KPI-indexerade avtal	1 240	89	81
Ej KPI-indexerade avtal	2	0	—
Fast uppräknings 1-2 %	2	0	100
Fast uppräknings 2,5-5 %	6	1	100
Annuitetsbaserat hyrestillägg	139	10	—
Summa/genomsnitt	1 389	100	72

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 31 MARS 2025

	Hyresavtal, antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %
Offentliga, löptid				
2025	39	3	5	0,4
2026	85	35	72	5,2
2027	43	63	109	7,8
2028	53	90	215	15,5
2029	23	53	99	7,1
2030	29	84	204	14,7
>2030	38	206	632	45,5
Summa offentliga	310	533	1 336	96,2
Icke-offentliga	179	29	54	3,8
Totalt	489	562	1 389	100,0

NETTOUTHYRNING, MKR



1) Andel av total kontrakterad årshyra.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Finansiering

Riksbanken inledde 2025 med ännu en räntesänkning på 25 punkter till 2,25 procent, vilket innebär att styrräntan har sänkts med sammanlagt 1,75 procentenheter sedan toppen i maj 2024.

Vid utgången av kvartal 1 2025 hade Intea 7 050 mkr i odagna kreditfaciliteter. Under kvartalet har Intea ökat volymen företagscertifikat med 953 mkr till totalt 3 818 mkr i utestående volym vid kvartalets utgång. Räntemarknaden har varit volatil och Intea har ingått nya ränteswapavtal med olika löptider om ytterligare 2 500 mkr i nominellt belopp till i genomsnitt 2,18 procents ränta.

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick den 31 mars 2025 till 10 645 mkr (10 335) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 301 mkr (296). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 9 411 mkr (9 094) motsvarande 47,47 kr (45,88) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 949 mkr (1 949) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, säkerställda banklån och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 7 050 mkr (7 050). Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 12 318 mkr (12 219) och utgörs av obligationslån om 5 346 mkr (5 560), säkerställda banklån om 3 154 mkr (3 164), samt företagscertifikat om 3 818 mkr (2 865). Därtill finns outnyttjade kreditfaciliteter om 7 050 mkr (6 420). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,07 procentenheter (+0,33) och de finansiella kostnaderna med 9,2 mkr (41,6) på årsbasis.

Räntederivat

För att reducera Inteas räntexponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapavtal. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid periodens utgång till 4,6 år (3,0). Den 31 mars 2025 uppgick derivatkontrakten till ett totalt nominellt belopp om 12 800 mkr (11 300). Dessa avser ränteswapavtal där

rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 3 800 mkr (3 300) dessutom innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år. Vid periodens utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 432 mkr (372). Räntekostnaden redovisas löpande i resultaträkningen under raden "Finansiella kostnader" och förändringar i verkligt värde på derivat redovisas under raden "Derivatinstrument, orealiserade". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 59 mkr (108) under kvartalet.

Likvida medel

Per 31 mars 2025 uppgick koncernens likvida medel till 241 mkr (241).

Rating

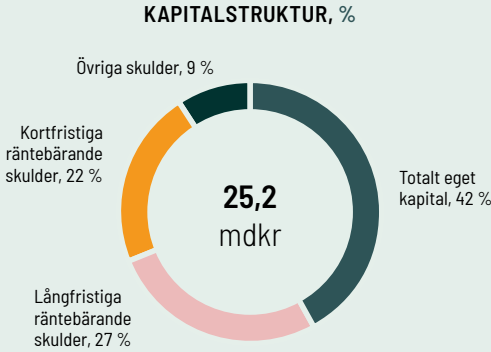
Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stable outlook från Nordic Credit Rating AS (NCR). Vidare har Intea det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen avser både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Grön finansiering

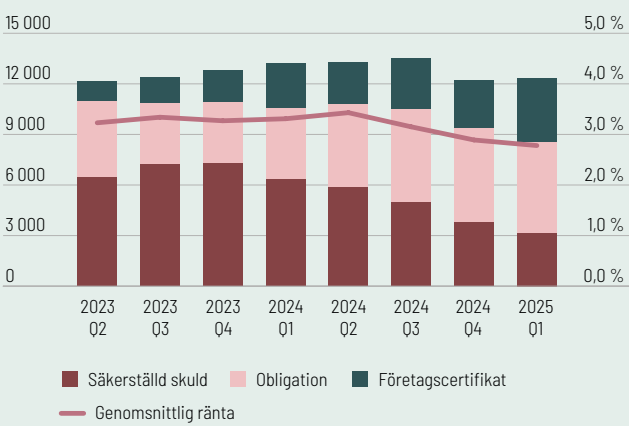
Den gröna finansieringen består av gröna obligationer respektive gröna lån hos Nordiska Investeringsbanken. Inteas gröna finansiering uppgick till 4 536 mkr (4 540) motsvarande 37 procent av den totala skuldvolymen.

I juni 2023 etablerade Intea ett grönt finansieringsramverk som möjliggör emission av gröna obligationer. En fastighet kan kvala in i Inteas pool av gröna fastigheter genom att antingen uppnå ett visst miljöcertifieringsbetyg alternativt inneha energiklass A eller B. Ramverket i sin helhet går att ta del av på Inteas hemsida. För att en finansiering ska anses som grön för Nordiska Investeringsbanken ska fastigheterna som finansieras vara bättre anpassade, mer samhällsnyttiga och ha en tillräckligt hög miljöcertifiering jämfört med andra miljöcertifierade fastigheter.

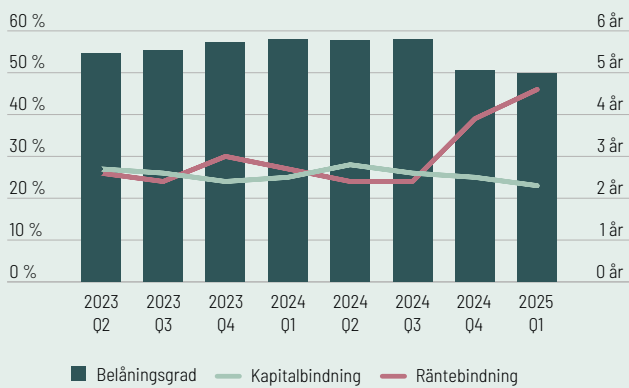
För mer information om Inteas gröna finansiering, se "Investerarrapport Grön finansiering 2024-12-31" på Inteas hemsida.



RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, MKR OCH %



BELÅNINGSGRAD, KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, % OCH ÅR



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	Finanspolicy	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	31 dec 2024
Räntebärande skuld, mkr	–	12 318	13 243	12 219
Nettoskuld, mkr	–	12 077	12 937	11 977
Soliditet, %	–	42,2	35,3	41,9
Belåningsgrad, %	50-55	49,8	57,9	50,5
Andel säkerställd skuld, %	< 30,0	12,5	27,0	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,5	2,4	2,4
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,3	2,5	2,5
Räntebindning, år	> 2,0	4,6	2,7	3,9
Genomsnittlig ränta, %	–	2,78	3,31	2,89
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	–	2,59	3,23	2,77
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	–	3,28	4,81	3,45
Verkligt värde på derivat, mkr	–	432	442	372

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2025, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	580	3,26	0,6
1-2 år	1 500	2,07	1,5
2-3 år	2 738	2,48	2,2
3-4 år	1 000	2,58	3,4
4-5 år	500	1,53	4,5
> 5 år	6 000	2,81	7,3
Summa/genomsnitt	12 318	2,59	4,6
Outnyttjade kreditfaciliteter	7 050	0,33	–
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	19 368	2,78	4,6

RÄNTEDERIVAT PER 31 MARS 2025¹⁾

Räntederivat, förfall år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2025	1,86	1 500	-10
2026	1,17	1 500	12
2027	1,57	2 300	23
2028	0,73	1 000	50
2029	0,63	500	38
2030	1,34	1 000	58
2031	0,80	500	51
2032	1,71	1 500	93
2033	2,43	1 000	27
2034	2,34	2 000	89
Totalt		12 800	432

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2025, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt ränte- bärande skulder	Outnyttjade kredit- faciliteter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	85	5 464	5 549	2 700	8 249
1-2 år	825	1 300	2 125	–	2 125
2-3 år	1 546	1 100	2 646	2 350	4 996
3-4 år	–	800	800	2 000	2 800
4-5 år	–	500	500	–	500
> 5 år	698	–	698	–	698
Totalt	3 154	9 164	12 318	7 050	19 368

1) Rörlig ränta utgår på räntederivat motsvarande Stibor 3 mån som per 31 mars 2025 uppgick till 2,36 procent.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Hållbarhet

Intea har som målsättning att hållbarhet ska genomsyra arbetet i bolaget. I praktiken innebär detta att Intea, som långsiktig ägare av samhällsnyttiga fastigheter, ska äga, förvalta och uppföra byggnader som är energieffektiva, klimatsmarta och säkra. Med lokal förvaltning främjas regelbundna dialoger med Inteas hyresgäster som leder till ett ökat samarbete kring hållbarhetsfrågor.

Under 2024 tog Intea fram en dubbel väsentlighetsanalys och en GAP-analys som en del i arbetet att linjera med EU-direktivet CSRD. I februari 2025 presenterade EU-kommissionen ett förslag (Omni-busförslaget) med syfte att förenkla hållbarhetsrapporteringen för företag. I förslaget föreslås att de gränsvärden som innebär krav på hållbarhetsrapportering enligt CSRD och rapporteringsstandarderna ESRS höjs, vilket medför en kraftig minskning av antalet företag som omfattas av rapporteringskravet och kan komma att innebära att Intea inte kommer att omfattas av CSRD.

Under året planerar Intea att kartlägga sina utsläpp inom Scope 3 samt påbörja arbetet med en klimatfärdplan.

UTSLÄPP

Utfall	Rullande 12 mån	Jan – dec 2024
Totala utsläpp, ton CO ₂ e	1 701	1 981
Scope 1 ¹⁾	303	301
Scope 2 ²⁾	1 398	1 680

ENERGI

Utfall	Rullande 12 mån	Jan – dec 2024
Total energiförbrukning, GWh	44	48
El, GWh	13	12
Fjärrvärme, GWh	27	31
Fjärrkyla, GWh	5	5
kWh/kvm	121	133

1) CO₂-utsläpp till följd av företagsbilar, förmånsbilar, värmepannor och köldmedialäckage.
2) CO₂-utsläpp till följd av el, fjärrvärme och fjärrkyla fördelad på uthyrningsbar area där Intea har avtal för respektive media.
3) Andel av fastighetsvärdet, exklusive projektfastigheter då de inte har en energideklaration.
4) Total egenproducerad energi helår 2024 uppgick till 16,6 GWh.

Energiklassfördelning

Under 2024 presenterade Boverket preliminära gränsvärden för energiprestanda enligt direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD). I Inteas fastighetsbestånd uppfyller ca 94 procent³⁾ kraven för gränsvärdena 2033. Under året planerar Intea att ta fram en åtgärdsplan för att fastighetsbeståndet ska uppfylla de krav som finns i EPBD. EPBD ska vara implementerat i svensk lagstiftning senast 29 maj 2026.

Grön finansiering

Inteas gröna finansiering uppgick vid periodens utgång till 4 536 mkr (4 540) motsvarande 37 procent av den totala skuldvolymen.

Klimatrisikanalys av bolagets fastigheter

Under 2024 gjordes klimat- och sårbarhetsanalyser för Inteas fastighetsbestånd tillsammans med förvaltningsorganisationerna. Analyserna är en hjälp i arbetet med att proaktivt förebygga och minimera klimatrelaterade risker inom beståndet.

EU-taxonomin

Cirka 30 procent av Inteas fastighetsvärde presterar i linje med EU-taxonomin. Uppskattningen är baserad på taxonomins mål 1 (begränsning av klimatförändringar) och aktivitet 7.7 (förvärv och ägande av byggnader), d.v.s. hur väl förvaltningsportföljen bidrar till att minska klimatavtrycket. Rapporteringen är ej en fullständig taxonomirapportering.

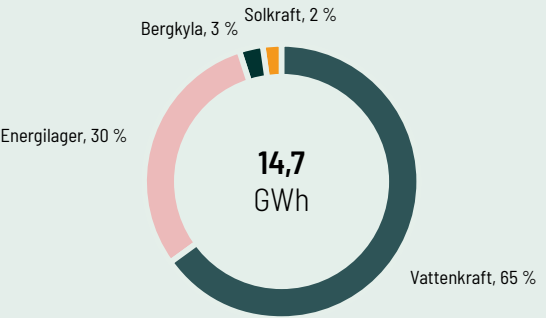
Självförsörjning av förnybar el

Intea har som målsättning att vara självförsörjande på förnybar el, d.v.s. producera lika mycket el som koncernen förbrukar. Det sker främst genom egenägda vattenkraftverk samt genom solceller på Inteas fastigheter. Självförsörjningsgraden presenteras på rullande årsbasis och uppgick vid periodens utgång till 84 procent (92).

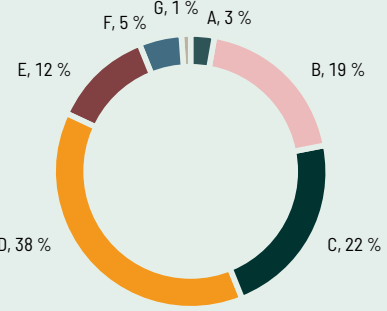
Hyresavtal med hållbarhetssamarbete

Idag har 25 procent av bolagets hyresavtal mätt i kontrakterad årshyra en bilaga med hållbarhetssamarbete mellan hyresgäst och hyresvärd. Ett av Inteas hållbarhetsmål är att samtliga nya hyresavtal över 200 kvm ska inkludera ett hållbarhetssamarbete.

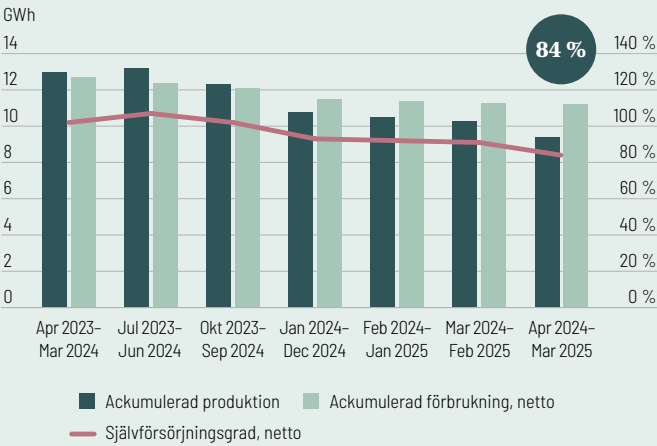
TOTAL EGENPRODUCERAD ENERGI RULLANDE 12 MÅN⁴⁾, %



ENERGIKLASSFÖRDELNING PER 31 MARS 2025³⁾



SJÄLVFÖRSÖRJNINGSGRAD NETTO





MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Apr 2024 – mar 2025	Helår 2024
Intäkter	19	19	79	81
Administrationskostnader	-18	-23	-65	-82
Rörelseresultat	1	-4	14	-1
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	0	-6
Resultat från andelar i koncernbolag	–	5	-56	11
Ränteintäkter	154	125	522	539
Räntekostnader	-110	-111	-371	-492
Resultat efter finansiella poster	45	15	109	52
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Periodiseringsfond	–	–	4	22
Koncernbidrag	–	–	13	7
Resultat före skatt	45	15	127	82
Skatt	0	–	0	4
Periodens/årets resultat	45	15	127	86

Periodens/årets resultat överensstämmer med periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

Kommentarer moderbolagets resultaträkning

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden till 19 mkr (19) och rörelseresultatet till 1 mkr (-4).

Finansnettot om 44 mkr (19) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 153 mkr (122), övriga finansiella intäkter om 1 mkr (3), interna räntekostnader till dotterbolag om 19 (0) samt externa räntekostnader inklusive finansiella kostnader om 91 mkr (111).

Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 45 mkr (15).



Högskolan i Halmstad.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	7 102	6 906	7 091
Andelar i intressebolag	0	4	0
Fordran på koncernbolag	10 960	9 114	10 960
Fordran på intressebolag	0	422	0
Uppskjuten skattefordran	5	5	5
Summa anläggningstillgångar	18 067	16 452	18 056
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernbolag	2 982	5 844	3 025
Övriga kortfristiga fordringar	0	13	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	80	44
Kassa och bank	214	269	211
Summa omsättningstillgångar	3 240	6 206	3 285
Summa tillgångar	21 307	22 658	21 340

Belopp i mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	29	23	29
Fritt eget kapital	6 230	4 441	6 186
Summa eget kapital	6 259	4 464	6 215
Obeskattade reserver	—	22	—
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	6 769	7 118	8 179
Skulder koncernbolag	1 370	—	1 370
Summa långfristiga skulder	8 139	7 118	9 549
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	5 464	6 025	3 955
Skulder koncernbolag	1 310	4 929	1 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103	89	80
Övriga kortfristiga skulder	32	12	68
Summa kortfristiga skulder	6 909	11 055	5 577
Summa eget kapital och skulder	21 307	22 658	21 340

Kommentarer moderbolagets balansräkning

Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av andelar i koncernbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 18 062 mkr (18 051). Externa räntebärande skulder uppgick till 12 233 mkr (12 134).

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna**
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



Aktien och ägarna

Den 12 december 2024 noterades Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm. Intresset för noteringen var mycket stort bland såväl institutionella investerare i Sverige och internationellt som bland allmänheten i Sverige och erbjudandet övertecknades flera gånger. Priset per B-aktie i samband med noteringen fastställdes till 40,00 kronor. Priset per D-aktie fastställdes till 27,50 kronor, motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent. Per 31 mars 2025 uppgick aktiekursen för B-aktien till 53,00 kronor och för D-aktien till 36,89 kronor. Börsvärdet uppgick vid kvartalets slut till 12 686 mkr.

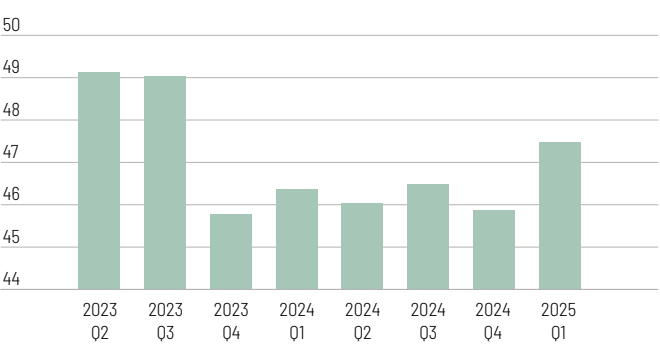
Ägare

Intea hade vid kvartalets utgång 4 669 aktieägare. Bolaget har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D. Stamaktier av serie A

berättigar till en röst per aktie medan stamaktier av serie B och D berättigar till en tiondels (1/10) röst per aktie. De tio till röstetalet enskilt största aktieägarna per den 31 mars 2025 framgår i tabellen nedan.

Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktierna, dock högst 2,00 kronor per D-aktie och år, att utbetalas genom fyra lika stora delbetalningar med avstämningsdagar den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år. Nästa avstämningsdag är den 30 juni 2025.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NRV) PER A- OCH B-AKTIE, KR



STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2025¹⁾

Aktieägare	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital, %	Röster, %
Henrik Lindekrantz med närstående	3 195 000	6 238 235	100 000	3,7	12,2
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	6 232 610	—	3,7	12,1
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	—	15 386 920	13 405 742	11,2	9,1
Saab Pensionsstiftelse	—	19 177 840	6 467 361	10,0	8,1
Volvo Pensionsstiftelse	—	16 485 124	5 832 111	8,7	7,1
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	—	15 997 108	5 389 457	8,3	6,8
Östersjöstiftelsen	—	11 765 006	4 096 001	6,2	5,0
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt	—	11 359 450	3 772 637	5,9	4,8
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	—	9 598 248	3 233 694	5,0	4,1
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening	—	5 193 462	6 702 871	4,6	3,8
10 största ägare	6 390 000	117 434 003	48 999 874	67,2	73,2
Övriga aktieägare	—	74 409 933	10 072 416	32,8	26,8
Totalt	6 390 000	191 843 936	59 072 290	100,0	100,0

1) Källa: Modular Finance.



Noter och övrig information

Noter

Not 1 Värdering fastigheter

En fullständig intern värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Minst två gånger per år kompletteras den interna värderingen av en extern värdering som utförs av en auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker, inkluderande antaganden om vissa parametrar. De externa värderingarna görs normalt i det andra respektive fjärde kvartalet. En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer att möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är huruvida projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Ett visst mått av osäkerhet finns alltid vid en fastighetsvärdering.

Not 2 Värdering derivat

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värderas enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki. Förändringen i verkligt värde redovisas via resultaträkningen. De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal. Verkligt värde bestäms genom diskontering av framtida kassaflöden samt påverkan av volatilitet och etablerade metoder där endast observerbara marknadsdata används.

Not 3 Anläggningstillgångar för försäljning

En anläggningstillgång klassificeras som att den innehas för försäljning om dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak

genom försäljning och inte genom fortsatt användning i koncernens verksamhet. Tillgången ska även vara tillgänglig för omedelbar försäljning och det ska vara mycket sannolikt att försäljning kommer att ske inom ett år från klassificeringstidpunkten. Dessa tillgångar och skulder redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i koncernens balansräkning. Omklassificering blir från den tidpunkt då anläggningstillgången ej längre kommer återvinnas genom användning i koncernens verksamhet. Omklassificering sker inte för tidigare perioder.

Västra Götalandsregionen har under 2023 påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. I samband med att optionsrätten påkallades uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Under andra kvartalet 2024 avyttrade och frånträdde Intea bolagets andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen.

Övrig information

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick vid utgången av den 31 mars 2025 till 57 personer (51), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Transaktioner med närstående

Intea Fastigheter AB (publ) har köpt rådgivningstjänster om cirka 1,3 mkr under perioden enligt avtal tecknade med två bolag som ägs av Henrik Lindekrantz respektive Christian Haglund. Både Henrik Lindekrantz och Christian Haglund är ägare och styrelseledamöter i Intea Fastigheter AB (publ). Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagsledningen övervakar och utvärderar kontinuerligt de väsentliga risker som Intea är utsatt för. Intea påverkas av risker och osäkerhetsfaktorer i omvärlden, bl a Rysslands invasionskrig mot Ukraina och kriget mellan Hamas och Israel, vilket visat sig i senaste årens höga inflation och högre marknadsräntor som i sin tur haft en negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Även effekterna av Donald Trumps tillträde som president i USA i januari och pågående protektionistiska handelspolitik med höjda tullar och omförhandling av handelsavtal påverkar. Denna oförutsägbarhet skapar osäkerhet och volatilitet på finansmarknaderna vilket bidrar till en ökad osäkerhet på global nivå, med tydliga negativa konsekvenser för internationell handel och investeringsflöden. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster förväntas dock bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad omfattning. Hyresavtalen är i stor utsträckning inflationsskyddade, vilket möjliggör täckning för bolagets ökade kostnader. Ungefär en tredjedel av energikostnaderna bärs av hyresgästerna. En medellång kapitalbindning och hög räntebindning gör att Intea har begränsad exponering för höjda kreditmarginaler och höjda räntor. Därmed bedömer Intea att intäkterna kortsiktigt inte kommer att påverkas negativt i någon större omfattning samtidigt som bolagets kostnader kan öka.

Omvärldsläget bevakas och analyseras löpande för att begränsa påverkan av sagda risker. Inflation, stigande räntor och förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden kan påverka bolaget på medel- och lång sikt. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer har gjorts efter publicering av årsredovisningen för 2024.

För ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer se Inteas årsredovisning 2024, sidorna 72–77.

Delårsrapport Q1

Januari – mars 2025

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med föregående år.

Nya eller reviderade IFRS redovisningsstandarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2025 har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Verkställande direktörs försäkran

Verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 5 maj 2025,
Intea Fastigheter AB (publ).

Charlotta Wallman Hörlin
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Intea Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2025-05-05 12:00 CET.



Mittuniversitetet i Östersund.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Nyckeltal

Avser alternativa nyckeltal och avstämningstabeller enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på sida 30–31. För avstämningstabeller, se sida 26–27.

Nyckeltal	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Helår 2024
Fastighets- och operativa nyckeltal			
Fastighetsvärde, mdkr	24,1	21,7	23,6
Direktavkastning, %	5,2	5,3	5,2
Uthyrningsbar area, kvm	596 000	517 660	573 459
Hyresvärde, kr per kvm	2 391	2 224	2 336
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	97,8	97,5
Överskottsgrad, %	82,6	80,7	82,6
Andel offentliga hyresgäster, %	96,2	94,9	95,7
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	8,3	6,5	7,8
Nettoinvesteringar, mkr	392	332	2 029
Förvaltningsresultat, mkr	198	126	536
Finansiella nyckeltal			
Belåningsgrad, %	49,8	57,9	50,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,4	2,4
Kapitalbindning, år	2,3	2,5	2,5
Räntebindning, år	4,6	2,7	3,9
Genomsnittlig ränta, %	2,78	3,31	2,89
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	2,59	3,23	2,77
Andel säkerställd skuld, %	12,5	27,0	15,4
Soliditet, %	42,2	35,3	41,9
Skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	10,8	14,8	13,0
Justerad skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	9,6	10,6	10,6

1) Inklusive återlagd utdelning under perioden.

Nyckeltal	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Helår 2024
Nyckeltal per A- och B-aktie			
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, kr	47,47	46,37	45,88
Tillväxt i EPRA NRV, % ¹⁾	3,5	3,3	4,2
EPRA NTA, Net Tangible Assets, kr	45,02	43,66	43,49
EPRA NDV, Net Disposal Value, kr	42,35	40,94	40,80
Förvaltningsresultat, kr	1,00	0,65	2,77
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	53,0	-8,9	5,5
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat, kr	0,87	0,52	2,69
Utdelning, kr	—	—	0,90
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	1,54	1,20	3,07
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	198	148	198
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	198	148	151
Nyckeltal per D-aktie			
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,02
Utdelning, kr	—	0,50	2,00
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	59	58	59
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	59	58	58

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal**
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



Underlag till nyckeltal

Intea presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS Redovisningsstandarder och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securites and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information om dess resultat och ställning.

Belopp i mkr	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Helår 2024
FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL			
Andel offentliga hyresgäster, %			
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 336	1 068	1 249
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 389	1 126	1 305
Andel offentliga hyresgäster, %	96,2	94,9	95,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			
Kontrakterad årshyra, mkr	1 389	1 126	1 305
(/) Hyresvärde, mkr	1 425	1 151	1 339
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	97,8	97,5
Nettoinvesteringar, mkr			
Förvärv under perioden/året, mkr	135	—	473
Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	257	332	1 555
Nettoinvesteringar, mkr	392	332	2 029
Överskottsgrad, %			
Periodens/årets driftöverskott, mkr	294	236	992
(/) Periodens/årets hyresintäkter, mkr	356	293	1 201
Överskottsgrad, %	82,6	80,7	82,6

1) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

Belopp i mkr	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Helår 2024
FINANSIELLA NYCKELTAL			
Belåningsgrad, %			
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	12 318	13 243	12 219
(-) Likvida medel, mkr	-241	-306	-241
Nettoskuld, mkr	12 077	12 937	11 977
Verkligt värde fastigheter, mkr	24 138	21 748	23 600
Andelar i intressebolag, mkr	0	—	0
Fordran på intressebolag, mkr	0	—	0
Övriga anläggningstillgångar, mkr	131	133	128
Tillgångar som innehas för försäljning, mkr	—	448	—
(/) Summa, mkr	24 269	22 329	23 729
Belåningsgrad, %	49,8	57,9	50,5
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	10 344	7 985	10 038
varav D-aktier, mkr	-1 949	-1 916	-1 949
Uppskjuten skatt, mkr	1 448	1 247	1 378
Derivat, mkr	-432	-442	-372
EPRA NRV, mkr	9 411	6 874	9 094
EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr			
EPRA NRV, mkr	9 411	6 874	9 094
Bedömd verklig uppskjuten skatt (-)	-487	-403	-472
Immateriella anläggningstillgångar (-)	0	0	0
EPRA NTA, mkr	8 924	6 471	8 622
EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr			
EPRA NTA, mkr	8 924	6 471	8 622
Derivat, mkr (+)	432	442	372
Justering av uppskjuten skatt till sin helhet, mkr (-)	-961	-845	-906
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (+)	0	0	0
EPRA NDV, mkr	8 395	6 068	8 089

Delårsrapport Q1
Januari – mars 2025

Detta är Intea
Vd har ordet
Finansiella rapporter
Inteas fastighetsbestånd
Inteas hyresgäster
Finansiering
Hållbarhet
Moderbolagets finansiella rapporter
Aktien och ägarna
Noter och övrig information
Nyckeltal
Underlag till nyckeltal
Kvartalsöversikt
Definitioner



INTEA.

Belopp i mkr	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Helår 2024
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %			
Räntekostnad på årsbasis vid periodens/årets utgång, mkr	343	438	353
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens/årets utgång enligt balansräkningen, mkr	12 318	13 243	12 219
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	2,78	3,31	2,89
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före finansiella poster, mkr	280	218	923
(/) Periodens/årets finansnetto exkl ränta tomträtt, mkr	-80	-91	-381
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,4	2,4
Soliditet, %			
Eget kapital, mkr	10 645	8 278	10 335
(/) Tillgångar, mkr	25 243	23 470	24 678
Soliditet, %	42,2	35,3	41,9
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)			
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	12 318	13 243	12 219
(-) Likvida medel, mkr	-241	-306	-241
Nettoskuld, mkr	12 077	12 937	11 977
Driftöverskott, mkr	294	236	992
(-) Central administration, mkr	-15	-18	-68
EBITDA, mkr	279	218	923
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	10,8	14,8	13,0
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)			
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	12 318	13 243	12 219
(-) Likvida medel, mkr	-241	-306	-241
(-) Redovisat värde pågående projekt, mkr	-1 416	-3 705	-2 195
Nettoskuld, mkr	10 661	9 232	9 782
Driftöverskott, mkr	294	236	992
(-) Central administration, mkr	-15	-18	-68
EBITDA, mkr	279	218	923
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	9,6	10,6	10,6

1) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

2) Motsvarar "Innehav utan bestämmande inflytande".

3) Från och med kvartal 3 2024 redovisas beslutad utdelning för räkenskapsåret. Tidigare perioder har faktiskt utbetald utdelning redovisats.

Belopp i mkr	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Helår 2024
AKTIERELATERADE NYCKELTAL			
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr			
Förvaltningsresultat, mkr	198	126	536
(-) Utdelning D-aktier, mkr	—	-29	-117
Summa	198	97	419
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	198	148	151
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	1,00	0,65	2,77
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr			
Förvaltningsresultat, mkr	198	126	536
(-) Aktuell skatt, mkr	-23	-16	-1
(-) Minoritetens andel av förvaltningsresultat, mkr ²⁾	-5	-3	-13
(-) Utdelning D-aktier, mkr ³⁾	—	-29	-117
Summa	170	78	406
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	198	148	151
EPRA EPS per A- och B-aktie, kr	0,87	0,52	2,69
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, per A- och B-aktie, kr			
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr	9 411	6 874	9 094
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	198	148	198
EPRA NRV per A- och B-aktie, kr	47,47	46,37	45,88
EPRA NTA (Net Tangible Assets) per A- och B-aktie, kr			
EPRA NTA, mkr	8 924	6 471	8 622
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	198	148	198
EPRA NTA per A- och B-aktie, kr	45,02	43,66	43,49
EPRA NDV (Net Disposal Value) per A- och B-aktie, kr			
EPRA NDV, mkr	8 395	6 068	8 089
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	198	148	198
EPRA NDV per A- och B-aktie, kr	42,35	40,94	40,80



Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023
Hysesintäkter	356	316	301	291	293	276	260	262
Fastighetskostnader	-62	-59	-46	-49	-56	-60	-40	-46
Driftöverskott	294	257	255	242	236	216	220	217
Central administration	-15	-16	-16	-18	-18	-16	-13	-15
Resultat före finansiella poster	279	242	239	224	218	200	207	202
Andel i resultat från intressebolag	—	1	-1	-5	—	—	—	—
Finansiella intäkter och kostnader	-81	-86	-108	-95	-92	-97	-70	-72
Förvaltningsresultat	198	156	130	124	126	103	137	130
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	146	81	69	7	10	-598	-104	-263
varav värdeförändring projekt-fastigheter	50	6	6	10	31	-77	43	-28
Värdeförändring derivatinstrument	59	218	-274	-13	108	-385	44	79
Resultat före skatt	403	455	-76	118	244	-880	77	-55
Skatt	-93	-92	63	-87	-34	146	-63	62
Periodens resultat	310	363	-12	31	209	-734	14	7
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	305	358	-11	27	208	-716	11	4
varav innehav utan bestämmande inflytande	5	5	-1	4	2	-18	3	4

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023
Förvaltningsfastigheter	24 138	23 600	22 646	22 214	21 748	21 406	21 393	21 100
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	84	85	86	87	121	122	133	135
Övriga anläggningstillgångar	131	128	135	133	133	134	136	136
Andelar i intressebolag	0	0	0	—	—	—	4	4
Fordran på intressebolag	0	0	—	—	—	—	422	413
Derivatinstrument	432	372	155	429	442	334	719	675
Övriga långfristiga fordringar	—	—	—	—	—	—	4	4
Kortfristiga fordringar	217	250	207	234	271	237	212	205
Likvida medel	241	241	322	389	306	225	244	273
Tillgångar som innehas för försäljning	—	—	—	—	448	444	—	—
Totala tillgångar	25 243	24 678	23 550	23 487	23 470	22 904	23 267	22 945
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 344	10 038	7 722	7 849	7 985	7 806	8 551	8 569
Innehav utan bestämmande inflytande	301	296	291	292	293	291	309	310
Uppskjuten skatteskuld	1 448	1 378	1 242	1 321	1 247	1 229	1 353	1 306
Räntebärande skulder	12 318	12 219	13 506	13 296	13 243	12 796	12 397	12 124
Leasingskulder	78	79	80	81	117	118	121	123
Övriga skulder	754	668	710	648	581	659	536	514
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	—	—	—	—	4	4	—	—
Totalt eget kapital och skulder	25 243	24 678	23 550	23 487	23 470	22 904	23 267	22 945

Delårsrapport Q1
Januari – mars 2025

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



INTEA.

NYCKELTAL

	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023
Fastighets- och operativa nyckeltal								
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2	5,2	5,3	5,3	4,9	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	97,5	97,8	97,8	97,8	98,4	98,2	97,8
Överskottsgrad, %	82,6	81,4	84,8	83,3	80,7	78,4	84,7	82,6
Andel offentliga hyresgäster, %	96,2	95,7	95,3	94,9	94,9	95,0	94,8	95,0
Återstående kontraktstid offentliga, år	8,3	7,8	7,4	6,4	6,5	6,3	5,9	5,7
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	49,8	50,5	57,9	57,8	57,9	57,2	55,4	54,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,8	2,2	2,3	2,4	2,1	3,0	2,8
Genomsnittlig ränta, %	2,78	2,89	3,15	3,43	3,31	3,27	3,36	3,23
Soliditet, %	42,2	41,9	34,0	34,7	35,3	35,4	38,1	38,7
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	10,8	12,4	13,8	14,4	14,8	15,7	14,7	14,7
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	9,5	10,1	10,6	9,8	10,6	11,5	9,6	10,3
Aktierelaterade nyckeltal								
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, per A- och B-aktie, kr	47,47	45,88	46,50	46,04	46,37	45,77	49,03	49,13
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	1,00	0,79	0,68	0,64	0,65	0,50	0,73	0,68
EPRA EPS per A- och B-aktie	0,87	1,05	0,55	0,53	0,52	0,63	0,60	0,68





Definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Kontrakterad årshyra från offentliga hyresgäster dividerat med total kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets samlade kreditrisk avseende hyresgäster. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.
Andel säkerställd skuld, %	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad,%	Räntebärande skulder minus leasingskuld, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag, övriga anläggningstillgångar och tillgångar som innehas för försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Driftöverskott på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen i förhållande till fastighetsbeståndets värde per balansdagen med avdrag för värdet av pågående projekt och utnyttjade byggrätter.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra vid periodens/årets utgång i förhållande till summan av kontrakterade intäkter, bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor och i förekommande fall rabatter på årsbasis.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av bolagets uthyrningsbara ytor.
EPRA EPS - justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, aktuell skatt samt minoritetens andel av förvaltningsresultatet, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under året.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
EPRA NRV – Net Reinstatement Value, mkr (Långsiktigt substansvärde)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antal utestående D-aktier, med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.	Nyckeltalet visar återanskaffningsvärdet av fastigheter/tillgångar och speglar vad som skulle krävas för att återskapa bolagets tillgångar.
EPRA NRV per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens/årets utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
EPRA NTA – Net Tangible Assets, mkr	EPRA NRV med avdrag för immateriella tillgångar och bedömd verklig uppskjuten skatt (för fastighetsbeståndet beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats (d v s 5,15 procent)).	Nyckeltalet visar bolagets långsiktiga substansvärde baserat på fortsatt förvaltning av fastighetsportföljen.
EPRA NDV – Net Disposal Value, mkr	EPRA NTA med återläggning av immateriella tillgångar, derivat samt med full uppskjuten skatt enligt balansräkning.	Nyckeltalet visar det nettovärde som skulle realiseras vid en hypotetisk försäljning. Återspeglar bolagets värde vid avyttring.
Fastighetskategori	Baserad på respektive fastighets huvudsakliga användning har en indelning gjorts av fastigheterna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga. På fastigheter med flera byggnader med olika användning sker motsvarande indelning per byggnad. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra.	
Förbrukning netto, GWh	El som förbrukas av koncernen. Ej inkluderat el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier.	
Genomsnittlig kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive leasingskuld, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



Nyckeltal	Definition	Syfte
Hyresgästkategori	Baserat på respektive hyresgästs verksamhet har en indelning gjorts av hyresgästerna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra per hyresavtal.	
Hyresvärde, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, exklusive hyresrabatter, inklusive vakanshyra.	
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel och redovisat värde för pågående projekt dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Jämförbart bestånd	Fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive hyresrabatter, exklusive vakanshyra.	
Nettouthyrning, mkr	Skillnaden mellan kontrakterad årshyra för nytecknade hyresavtal och kontrakterad årshyra för uppsagda hyresavtal för perioden/året.	
Nettoinvesteringar, mkr	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projektfastigheter med justering för eventuella försäljningar under året.	Nyckeltal för att belysa bolagets möjlighet att nå operativa mål.
Objekt	En registerfastighet alternativt en byggnad i de fall registerfastigheten är bebyggd med flera byggnader med olika användning.	
Offentliga hyresgäster	Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, region eller kommun.	Nyckeltalet används för att belysa kreditrisken i bolagets intäkter.
Projektfastighet	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet som tomställets i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.	
Räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder och leasingskuld, inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens/årets resultat före finansiella poster i förhållande till periodens/årets finansnetto exklusive ränta tomträtt.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Självförsörjningsgrad netto, %	Andel el som koncernen producerar i förhållande till koncernens elförbrukning, ej inkluderat den el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	Nyckeltalet används för att redovisa hur stor andel av Inteas elförbrukning, exklusive vidarefakturerad förbrukning, som produceras av egenägda solcellsanläggningar och vattenkraftverk.
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Soliditet, %	Vid periodens/årets utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Underliggande fastighetsvärde	Det värde som en fastighet har baserat på dess marknadsvärde, utan hänsyn till eventuella skulder eller finansiella åtaganden som är kopplade till fastigheten.	
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftöverskott i förhållande till totala hyresintäkter under perioden/året.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–juni 2025	11 juli 2025
Delårsrapport januari–september 2025	21 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	10 februari 2026

Kontaktuppgifter

Charlotta Wallman Hörlin, vd
Telefon: 0733-24 50 25
E-post: charlotta.wallmanhorlin@intea.se

Magnus Ekström, CFO
Telefon: 0705-49 86 02
E-post: magnus.ekstrom@intea.se

Inbjudan till rapportpresentation

Vd Charlotta Wallman Hörlin och CFO Magnus Ekström presenterar delårsrapporten i en telefonkonferens och webcast den 5 maj 2025 kl 14.00. Presentationen kommer att hållas på svenska och efter presentationen finns möjlighet att ställa frågor.

För att ringa in och ställa frågor ring: +46 8 5050 0828.
Slå sedan in Meeting ID: 878 6694 0418.
För att ställa en fråga, vänligen tryck *9 på telefonen och för att aktivera ditt ljud *6.

Länk till presentationen och webcast:
<https://www.finwire.tv/webcast/intea/q1-2025/>

Presentationen och webcast kommer att tillgängliggöras på Inteas hemsida efter telefonkonferensen.

